

RESEARCH



KRAKÓW

RYNEK BIUROWY
2014





Rynek biurowy w Krakowie

Kraków pozostaje największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce, a w 2014 roku był najdynamiczniej rozwijającym się ośrodkiem regionalnym z najwyższą w historii podażą powierzchni i rekordowym wolumenem transakcji najmu. Na koniec grudnia 2014 roku całkowite zasoby biurowe stolicy Małopolski były szacowane na około 713.600 m², z czego 642.600 m² było przeznaczonych na wynajem, zaś pozostałe 71.000 m² to powierzchnia przeznaczona na własne potrzeby właścicieli.

W 2014 roku w Krakowie padł rekord pod względem wolumenu nowej podaży powierzchni biurowej dostarczonej na rynek. Do użytkowania zostało oddane 12 projektów, które powiększyły krakowskie zasoby biurowe o 105.200 m², tj. blisko 20%, w przeważającej części w lokalizacjach poza centralnych.

W centrum miasta, ze względu na jego historyczny charakter oraz niewielką liczbę działek przeznaczonych pod zabudowę komercyjną, zlokalizowane jest jedynie około 16% powierzchni biurowej przeznaczonej na wynajem. Zdecydowana większość powierzchni biurowej znajduje się poza centrum. Do głównych obszarów koncentracji powierzchni biurowej należą:

południowa część dzielnic Prądnik Biały i Prądnik Czerwony, obszar wzdłuż ulicy Armii Krajowej (południowo-wschodnia część dzielnicy Bronowice) oraz północno-zachodnia część Podgórza.

Na koniec 2014 roku w fazie realizacji znajdowało się blisko 127.600 m² powierzchni biurowej na wynajem w trzynastu projektach. Według harmonogramów prac deweloperów 87.400 m² powstającej powierzchni zostanie oddane do użytku w 2015 roku, a pozostałe 40.200 m² w 2016 roku. Wśród największych projektów w budowie nie brakuje obiektów wielkopowierzchniowych, m.in. powstający w centrum biurowiec Axis firmy Skanska (20.000 m²) i budynek Aleja Pokoju 5 (13.000 m²) Grupy Buma, a także położone poza centrum I etap Opolska Business Park Echo Investment (19.200 m²), budynki E i F kompleksu Bonarka 4 Business (łącznie 19.500 m²) realizowane przez TriGranit, czy kompleks firmy Mix Nieruchomości przy ulicy Jasnogórskiej (15.000 m²).

Popyt na powierzchnię biurową w Krakowie niezmiennie od kilku lat utrzymuje się na wysokim poziomie. W minionym roku zawarto umowy obejmujące powierzchnię 116.800 m², co stanowiło około 1/3 wolumenu wszystkich umów zawartych w ubiegłym roku na sześciu największych regionalnych rynkach biurowych w Polsce.

Wynik odnotowany w Krakowie był aż o 24% wyższy niż rok wcześniej i prawie o 10% większy niż w rekordowym dotychczas 2012 roku.

Podobnie jak w poprzednich latach wśród najemców dominowały firmy z sektora BPO/SSC, IT i usług profesjonalnych. Miasto nadal pozostaje liderem wśród polskich miast regionalnych pod względem liczby podmiotów działających w sektorze BPO/SSC, a biorąc pod uwagę utrzymanie pierwszego w Europie i dziewiątego na świecie miejsca w rankingu Tholons Top 100 Outsourcing Destinations 2015, można oczekiwać, że zainteresowanie zagranicznych inwestorów stolicą Małopolski będzie utrzymywało się na dotychczasowym poziomie.

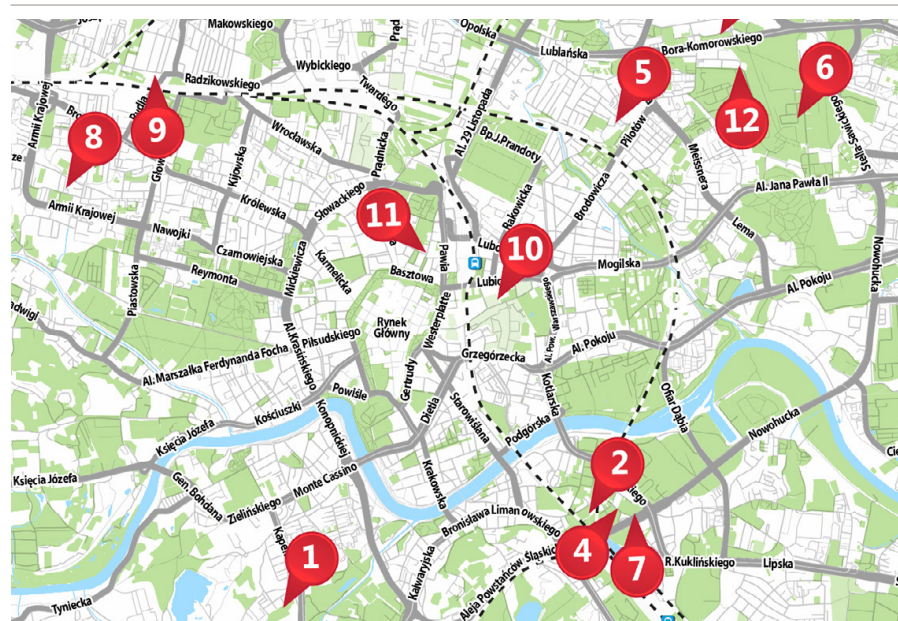
Od 2012 roku Kraków odnotowuje najniższy poziom wskaźnika powierzchni niewynajętej ze wszystkich regionalnych rynków biurowych w Polsce. Na koniec 2014 roku w mieście znajdowało się około 35.400 m² dostępnej powierzchni biurowej, co odpowiadało 5,5% lokalnych zasobów przeznaczonych na wynajem. Współczynnik utrzymał się na poziomie zbliżonym do ubiegłych lat, pomimo rekordowego wolumenu nowej podaży, która niemal w całości została zaabsorbowana przez rynek.

Wywoławcze stawki czynszów w stolicy Małopolski utrzymują się na stabilnym poziomie. Przeciętne stawki ofertowe w budynkach klasy A mieściły się w przedziale od 13,5 do 14,5 EUR/m²/miesiąc, natomiast w budynkach klasy B między 10 a 12 EUR/m²/miesiąc. Stawki efektywne są zazwyczaj niższe od wywoławczych o ok. 10-20%.

Rok 2014 to wyjątkowy okres na krakowskim rynku biurowym również ze względu na transakcje zawarte na rynku inwestycyjnym. W minionym roku w Krakowie właściciela zmieniło aż 5 projektów, m.in. Quattro Business Park, Centrum Biurowe Lubicz czy budynek B Kapelanka 42, a wolumen transakcji sięgnął 223 mln EUR, co stanowiło 13% wszystkich transakcji zawartych na rynku biurowym w Polsce. W przypadku najlepszych biurowców ceny osiągały poziom 2.400 - 2.500 EUR/m².

MAPA 1

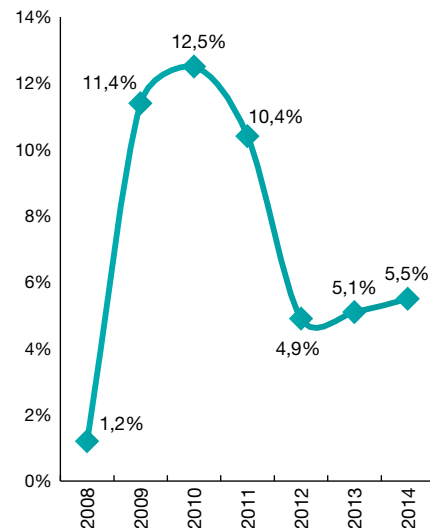
Projekty zrealizowane w Krakowie w 2014 roku



WYKRES 1

Współczynnik pustostanów w Krakowie

2008 - 2014



Źródło: Knight Frank, WRF

Projekt

Powierzchnia biurowa (m²)

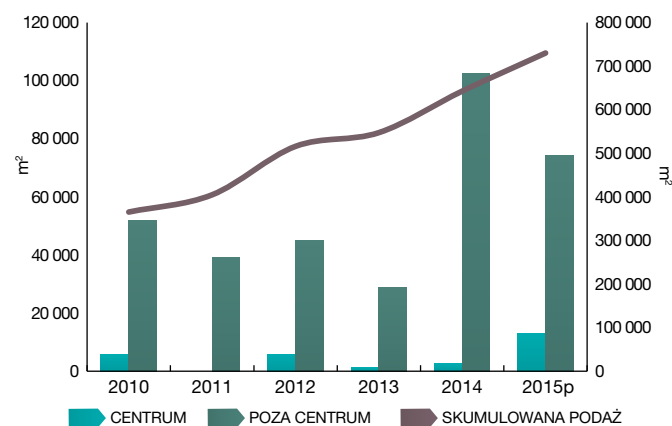
Właściciel

1	Kapelanka 42	28 200	Skanska Property Poland / REINO Dywidenda FIZ
2	Enterprise Park II	14 000	Avestus Real Estate
3	Quattro Business Park – budynek D	12 000	Starwood Capital Group
4	Orange Office Park – Amsterdam	11 200	East-West Development Office
5	ALMA Tower	11 000	UBM AG
6	AVIA	10 100	GD&K
7	Orange Office Park – Rotterdam	7 800	East-West Development Office
8	Pascal	5 250	GTC
9	Biuromax	2 150	Biuromax
10	Browar Lubicz – Pałac Goetzów	1 600	Balmoral Properties
11	Centrum Biurowo-Finansowe Kurniki 9	1 200	AG System
12	Futuro	1 000	Profuturo

WYKRES 2

Skumulowana i roczna podaż powierzchni biurowej w Krakowie

2010 - 2015p



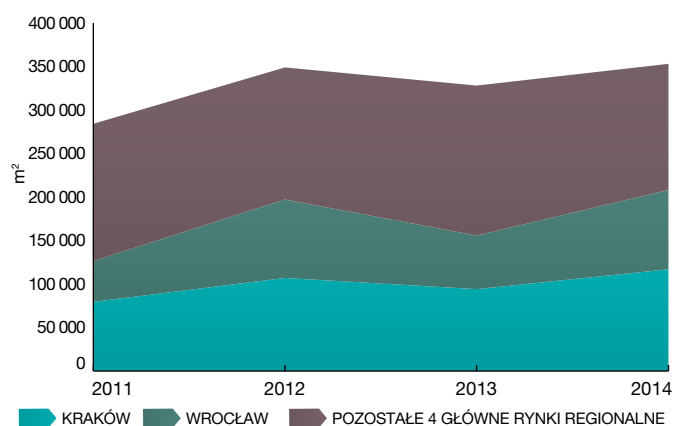
p - prognoza na podstawie powierzchni w budowie na koniec 2014

Źródło: Knight Frank, WRF

WYKRES 3

Wolumen transakcji w Krakowie na tle pozostałych rynków regionalnych

2011 - 2014



Źródło: Knight Frank, WRF



COMMERCIAL
MARKET

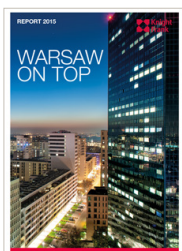
Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości.

Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

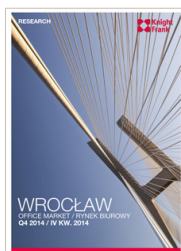
- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

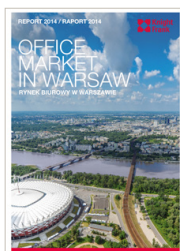
NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



2015: Warsaw on Top



Rynek biurowy we Wrocławiu: IV kw. 2014



Rynek Biurowy w Warszawie: IV kw. 2014



Rynek Komercyjny w Polsce: 2014

Raporty Knight Frank są dostępne do pobrania na stronie: KnightFrank.com.pl/badanie-ryнку/

© Knight Frank Sp. z o.o. 2015

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

Kontakty w Polsce:

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH

Elżbieta Czerpak

elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT

Monika A. Dębska - Pastakia

monika.debska@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT - OFFICES AND LOGISTICS

Bartłomiej Łepkowski

bartlomiej.lepkowski@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT - RETAIL

Agnieszka Mielcarz

agnieszka.mielcarz@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Jakub Jonkisz

jakub.jonkisz@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - LANDLORD REPRESENTATION

Izabela Potrykus-Czachowicz

izabela.potrykus@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - TENANT REPRESENTATION

Marek Ciunowicz

marek.ciunowicz@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - RETAIL

Paweł Materny

pawel.materny@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Magdalena Oksańska

magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

VALUATIONS

Grzegorz Chmielak

grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

Kontakt w Londynie:

INTERNATIONAL RESEARCH

Matthew Colbourne

matthew.colbourne@knightfrank.com

